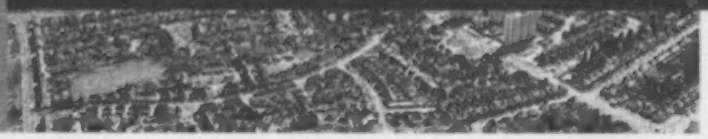
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Thunder Bay



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2008

Table des matières

1 **Marché du neuf**

2 **Marché de la revente**

3 **Économie**

5 **Resumé des prévisions**

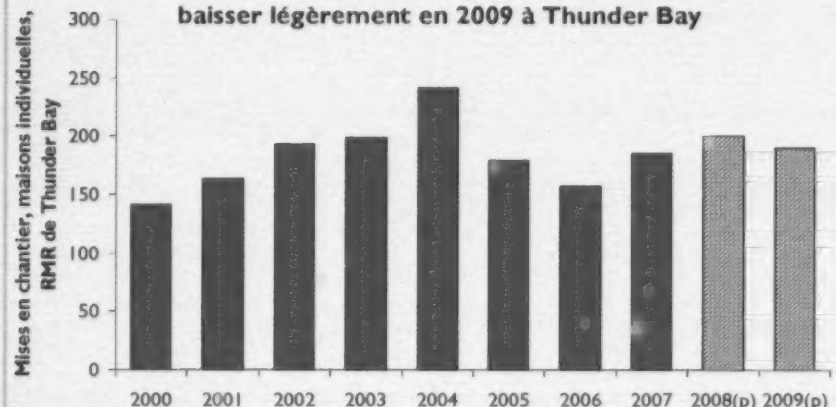
Marché du neuf

Les mises en chantier de maisons individuelles augmentent, après avoir connu un début d'année lent

Il y a eu un certain débordement de la demande de logements existants sur le marché des habitations neuves, puisque les mises en chantier de maisons individuelles augmentent depuis le début de l'année. Après avoir démarré lentement, celles-ci devraient regagner le terrain perdu à Thunder Bay et se chiffrer à 200 à la fin de l'année, en hausse de 8 % par rapport à 2007. En 2009, il est prévu

Figure 1

Les mises en chantier de maisons individuelles vont baisser légèrement en 2009 à Thunder Bay



Source : SCHL

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

qu'elles fléchiront de 4,8 % et qu'elles seront au nombre de 190, car la demande de logements neufs diminuera et reflètera mieux les facteurs démographiques.

La forte croissance des mises en chantier de maisons individuelles a pour principal moteur la rémunération hebdomadaire moyenne, qui a connu une hausse appréciable d'une année à l'autre au 31 août (3,5 %). À l'heure actuelle, on prévoit que les gains qui seront réalisés dans la rémunération cette année seront les plus importants depuis 1998. La rémunération hebdomadaire moyenne à Thunder Bay est néanmoins inférieure à celle observée dans l'ensemble de l'Ontario.

Les autres types de mises en chantier d'habitations manquent à l'appel

Les constructeurs n'ont encore commencé aucune maison jumelée ou en rangée ni aucun appartement à Thunder Bay en 2008, mais la SCHL prévoit que six jumelés et 10 appartements seront mis en chantier cette année. En 2009, elle s'attend à ce qu'on coule les fondations de 80 logements, c'est-à-dire 10 jumelés, 60 unités en copropriété et 10 appartements.

Étant donné que le taux d'inoccupation tourne autour de 3,5 %, que la tendance est à la baisse et qu'aucun nouvel immeuble locatif d'envergure ne se pointe à l'horizon, le marché locatif pourrait se resserrer dans un avenir prévisible. La pénurie d'inscriptions sur le marché de la revente est un autre facteur qui stimule la demande de logements locatifs. Les locataires qui envisageaient d'acquérir une propriété ont peut-être dû reporter leur projet à plus tard et se résoudre à ne pas déménager. De même, les nouveaux arrivants à Thunder Bay ont peut-être décidé de louer plutôt que d'acheter, soit à cause du manque de choix sur le marché de l'existant, soit parce que les prix sur ce marché leur ont paru gonflés et qu'en comparaison, le marché locatif reste assez abordable.

L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) de Statistique Canada pour Sudbury-Thunder Bay révèle une forte demande de terrains et de main-d'œuvre associée au récent boom immobilier. Après avoir été stationnaire pendant plusieurs années, l'IPLN a bondi de 4,3 % en 2007; à la fin de juillet 2008, il avait enregistré un autre bond de 6,2 %. Le bon résultat de l'IPLN tient davantage à la robustesse du marché du Grand Sudbury qu'à l'activité – beaucoup plus calme – sur le marché de Thunder Bay.

Marché de la revente

Le volume des ventes atteindra un sommet sans précédent

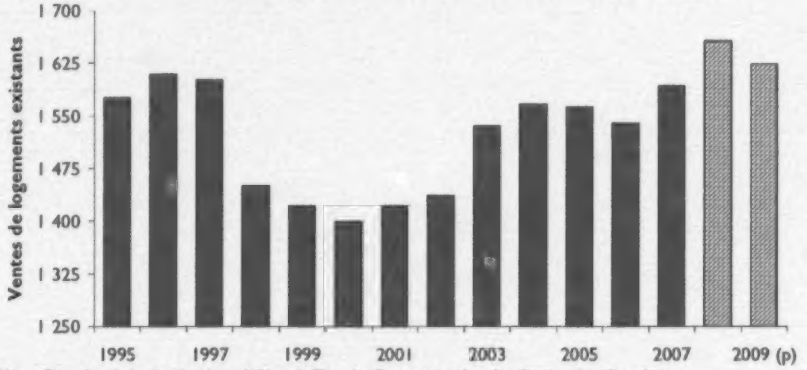
Même si la croissance de l'emploi a été modeste, la demande s'est révélée étonnamment vive sur le marché de l'existant, comme en témoigne le volume quasi record des transactions sur le marché de Thunder Bay.

Après avoir augmenté de 3,5 % en 2007, les ventes devraient progresser de 4,0 % en 2008 et établir un nouveau record à la chambre immobilière locale. Selon les prévisions de la SCHL, elles diminueront de 2 % en 2009, sous l'effet du ralentissement de l'économie au Canada et dans le monde, et se chiffreront à 1 624.

Les ventes d'habitations haut de gamme sont en forte hausse à Thunder Bay. En 2007, pour la première

Figure 2

À Thunder Bay, les reventes vont toucher un record en 2008 pour ensuite ralentir en 2009



Nota : Données de la chambre immobilière de Thunder Bay : ventes dans les districts 1 et 2 seulement
Sources : chambre immobilière de Thunder Bay, SCHL (prévisions)

fois, il s'est vendu 100 propriétés d'une valeur de plus de 250 000 $, ce qui représente une augmentation de 34 % par rapport au total de l'année précédente. Au 30 septembre 2008, le volume des transactions affiche une avance de 52,5 % sur le cumul des neuf premiers mois de 2007.

Les inscriptions se font rares

De 2007 à 2008, le nombre de nouvelles inscriptions relevées entre janvier et septembre a augmenté de 4,9 % sur le territoire de la chambre immobilière de Thunder Bay. Toutefois, les inscriptions courantes, qui constituent un bien meilleur indicateur de l'offre, sont nettement plus faibles qu'à la même période l'an passé. Au 30 septembre 2008, on comptait 295 inscriptions courantes dans le district 1 de Thunder Bay; c'est 20 % de moins qu'à pareille date en 2007.

Le fait que les propriétés restent sur le marché moins longtemps qu'en 2007 est un autre facteur qui témoigne de la hausse d'activité. En moyenne, il a fallu 45 jours pour vendre un logement pendant les neuf premiers mois de 2008, comparativement à 54 jours au cours de la période correspondante en 2007. Il s'agit d'une réduction de 16,7 % de la durée moyenne.

Puisque les propriétaires cherchent à tirer profit de la récente hausse des prix de revente, le nombre de nouvelles inscriptions devrait augmenter de 4,5 % sur l'ensemble du territoire de la chambre immobilière en 2008, puis de 1,0 % en 2009.

Les prix seront élevés à la fin de l'année

On prévoit que le prix moyen progressera de 8,3 % en 2008 et de 4,3 % en 2009. Malgré cette rapide ascension, la demande se contractera et le nombre d'inscriptions augmentera, si bien que le marché de Thunder Bay devrait demeurer très abordable et être en équilibre en 2008 et en 2009.

Même si la croissance de l'emploi ne constituera pas un facteur très stimulant pour le marché de l'existant, le prix de revente moyen montera compte tenu de l'offre insuffisante.

Économie

Le marché du travail est en mutation à Thunder Bay

L'emploi s'améliore lentement à Thunder Bay depuis deux ans; il devrait augmenter de 1,5 % en 2008 et de 0,8 % en 2009. La croissance provient du secteur des services. À l'inverse, celui de la production de biens perd du terrain, surtout à cause de la faiblesse généralisée du secteur des produits forestiers. Comme l'économie ralentit, la contribution du secteur minier à l'économie de la région sera moins grande qu'au cours des cinq dernières années.

Même si on prévoit qu'il aura une incidence positive sur la croissance en 2009, le secteur forestier nuit au produit intérieur brut (PIB) de l'Ontario depuis cinq ans. En conséquence, les petites agglomérations de la région qui sont tributaires de cette industrie assistent à une forte émigration vers la région centrale, en l'occurrence Thunder Bay. La faible progression de l'emploi, la mutation que connaît l'économie ainsi que l'immigration en provenance des agglomérations moins dynamiques des environs auront un effet stabilisateur sur l'économie de Thunder Bay. Ces facteurs lui ont permis d'enregistrer une légère expansion.

Comme on l'a mentionné, le secteur des services a été un important moteur de la croissance économique en Ontario ces dernières années. Toutefois, il y contribuera moins en 2009, à cause du ralentissement de l'économie.

Il s'avère difficile d'accroître la population active

Étant donné la lente progression de l'emploi, il sera difficile d'augmenter le bassin de population active à Thunder Bay. Il faut ajouter à ces facteurs la migration nette négative, qui a empêché la population active de croître au même rythme que l'emploi et qui fait en sorte que le taux de chômage prévu pour 2008 est légèrement plus bas.

La répartition de l'emploi par groupe d'âge montre en revanche des signes encourageants : le taux d'activité des

travailleurs âgés augmente, car ceux-ci demeurent dans leur poste plus longtemps ou réintègrent le marché du travail pour répondre à l'importante demande d'employés. Puisque les plus âgés des baby-boomers prennent leur retraite et que ceux-ci seront de plus en plus nombreux à le faire au cours des cinq à 15 prochaines années, le taux d'activité des travailleurs âgés restera une question d'actualité pendant plusieurs années.

Malgré les bouleversements qui touchent la structure à long terme du secteur de la fabrication en Ontario, la baisse attendue de la valeur du dollar canadien enlèvera une partie de la pression qui s'exerce sur les fabricants en 2009, ce qui est de bon augure pour les exportateurs du Nord de l'Ontario.

Bombardier est l'un des moteurs de prospérité du secteur de la fabrication de Thunder Bay. Les contrats de ce fabricant de voitures de métro et de véhicules de transport léger sur rail garantissent des emplois à court terme. Le prix relativement élevé des marchandises a entraîné une hausse de l'exploration minière et de la prospection des minéraux dans le Nord-Ouest de l'Ontario, ce qui a des retombées positives pour Thunder Bay. Toutefois, le prix des marchandises risque de baisser, ce qui pourrait réduire l'exploration minière en 2009.

Les pertes migratoires pourraient être pires à Thunder Bay

Thunder Bay continue d'accuser des pertes migratoires et de présenter un taux d'accroissement naturel négatif. Selon les plus récentes données relatives à la RMR, ces deux indicateurs démographiques sont négatifs depuis au moins quatre ans.

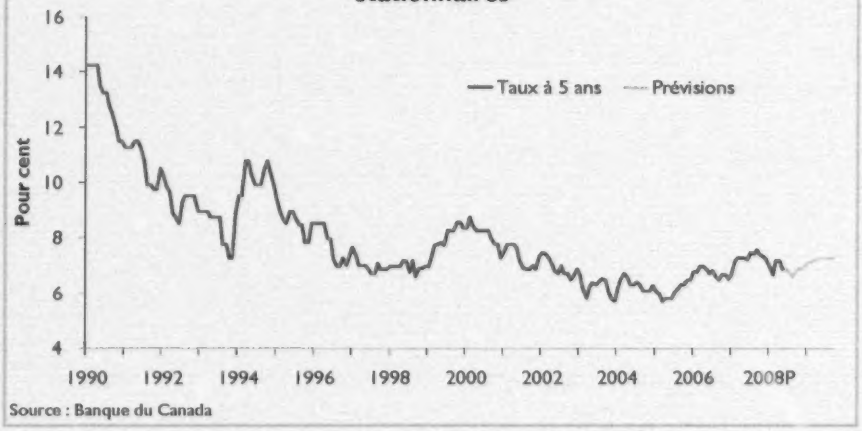
Beaucoup de résidents de Thunder Bay travaillent à l'extérieur de la ville, dans des mines de la région ou dans des endroits aussi reculés que les gisements de sables bitumineux de l'Alberta. Par conséquent, ils doivent s'absenter de Thunder Bay pendant de longues périodes. Cela étant dit, la migration nette sera généralement négative durant l'horizon prévisionnel. En effet, il y a davantage de résidents de Thunder Bay qui émigrent dans une autre province que de personnes d'autres régions de l'Ontario ou de l'extérieur du pays qui s'installent à Thunder Bay.

Taux hypothécaires

Les taux hypothécaires devraient rester relativement stables pendant le dernier trimestre de cette année; ils évolueront au plus d'entre 25 et 50 points par rapport à leurs niveaux actuels. Au cours de la première moitié de 2009, les taux affichés diminueront légèrement, compte tenu de la baisse du coût du crédit pour les institutions financières. Par contre, ils augmenteront quelque peu durant la deuxième moitié de 2009, par suite de l'accroissement du rendement des obligations. Au quatrième trimestre de cette année ainsi que l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,00 et 6,75 %, et ceux des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 6,50 et 7,25 %.

Figure 3

Les taux hypothécaires resteront relativement stationnaires



Source : Banque du Canada

Resumé des prévisions
RMR de Thunder Bay
Automne 2008

	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	1 562	1 539	1 593	1 657	4,0	1 624	-2,0
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	2 788	3 015	2 631	2 749	4,5	2 777	1,0
Prix moyens S.I.A.® ($)	125 303	127 464	129 734	140 500	8,3	146 500	4,3
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	179	157	185	200	8,1	190	-5,0
Logements collectifs	48	8	64	16	-75,0	80 **	
Jumelés	4	4	8	6	-25,0	10	66,7
Maisons en rangée	0	4	24	0	n/a	0	n/a
Appartements	44	0	32	10	n/a	60	**
Tous types de logement confondus	227	165	249	216	-13,3	270	25,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	222 587	226 633	239 933	242 332	1,0	244 756	1,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	215 000	215 000	230 000	244 950	6,5	249 849	2,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Thunder Bay-Sudbury)	1,7	1,7	4,3	6,0	-	5,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,6	4,9	3,8	3	-0,5	3,0	-0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	689	696	709	717	1,1	730	1,8
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,06	6,28	6,90	6,75	-0,15	6,31	-0,44
Taux hypothécaires à 5 ans	5,99	6,66	7,07	7,05	-0,02	6,92	-0,13
Nombre annuel d'emplois	63 800	61 500	63 000	63 900	1	64 400	1
Croissance de l'emploi (%)	1,5	-3,7	2,3	0,0	1,4	0,0	0,8
Taux de chômage (%)	7,1	7,7	6,7	6,0	-	5,8	-
Migration nette [1]	-428	-747	-411	-500	22	250 **	

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium[MC] : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.

65722_2008_B02